

Arch. Leila SAVIO

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel. 011/Fax. 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architetfitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.^{mo} sig. Giudice Dott. Giuseppe AMOROSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n° 26/2023 RGE

XXXXX (creditore precedente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

YYYYY (creditore intervenuto)

ZZZZZ (debitore)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leila SAVIO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7206 e parimenti iscritto presso il Tribunale di Torino all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 128, con provvedimento del 26/07/2024 riceveva incarico quale Esperto dalla S.V. Ill.^{ma} per le operazioni di descrizione e stima dei beni oggetto di pignoramento, prestando giuramento di rito in data 12/09/2024 presso la Cancelleria.

Con il deposito della presente Relazione, la scrivente assolve il mandato conferito.

RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Previa acquisizione della visura camerale della società esecutata (cfr. all. 01.1) e del certificato di residenza del liquidatore (cfr. all. 01.2), in data 19/12/2024 si inviavano comunicazioni a mezzo raccomandate A/R per informare che il sopralluogo si sarebbe tenuto in data 14/01/2025 (cfr. all. 01.3). Alla data stabilita l'esperto si recava presso gli immobili ma nessuno era presente ed il cancello di ingresso risultava chiuso, pertanto in data 15/01/2025 la scrivente presentava istanza di accesso forzoso, allegando alla stessa il report di invio delle raccomandate dal quale emergeva che le stesse non erano state recapitate ed erano in consegna al mittente (cfr. all. 01.4). A seguito dell'autorizzazione da parte dell'Ill.mo Giudice, la scrivente concordava la

data dell'accesso forzoso con il fabbro e la stazione dei Carabinieri di Carmagnola ed in data 30/01/2025 inviava nuove raccomandate A/R (cfr. all. 01.5) per informare che lo stesso si sarebbe tenuto in data 25/05/2025, come effettivamente avvenuto.

2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C. 2 C.P.C.

La documentazione in atti risulta completa con riferimento agli immobili indicati nell'atto di pignoramento (identificati al F. 87, Particella 156, subalterni 2 - 3 - 4 - 5 - 6), tuttavia si segnala che relativamente all'area esterna comune ai citati immobili, nell'atto di pignoramento si legge unicamente *"il tutto entrostante a terreno della superficie di circa metri quadrati 2009, già distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 87, numeri 7 e 81 [...]"*, senza che nel documento (e nella relativa nota di trascrizione del 20/02/2023 numeri di registro generale/particolare 6925/5196) sia indicato il suo identificativo catastale sub. 1; infatti, dall'elaborato planimetrico (cfr. all. 04.1) e dalla visura catastale (cfr. all. 04.4) reperiti dalla scrivente, si evince che l'area esterna di

pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento è identificata al NCEU come Bene Comune Non Censibile al F. 87 Particella 156 sub. 1.

Inoltre, si precisa che detto sub. 1 risulta correttamente compravenduto insieme al resto del cespite immobiliare nell'atto del 25/09/2006 Rep. 92255 (cfr. all. 06.2) nonché incluso nell'atto di costituzione della società del 17/04/2007 Rep. 46204 (cfr. all. 06.3) ma non risulta indicato nella nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (cfr. all. 05.5). Tenuto conto di quanto sopra e ritenendo il sub. 1 indivisibile dal resto del cespite immobiliare, la scrivente ne terrà conto nell'ambito della descrizione e stima all'interno del corpo della presente relazione, rimettendosi al prudente apprezzamento della S.V. Ill.^{ma} in merito alla mancata indicazione nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento al 09/03/2025 (cfr. all. 05.1), gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate:

<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore: XXXXX (per la quota di 1/1) contro: AAAAA (per la quota di 1/1) ISCRIZIONE del 27/09/2006 Registro Particolare 12274 Registro Generale 48340 Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe VOLPE in Torino del 25/09/2006 Repertorio 94256/30493 (cfr. all. 05.5)</p>

NOTA: l'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di pignoramento, identificati al Foglio 87, Particella 156 subalterni 2 - 3 - 4 - 5 - 6 mentre il sub. 1 costituente il bene comune non censibile non risulta indicato. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

IMMOBILI

a favore: XXXXX (per la quota di 1/1)

contro: ZZZZZ (per la quota di 1/1)

TRASCRIZIONE del 20/02/2023 Registro Particolare 5196 Registro Generale 6925
Atto giudiziario del 06/02/2023 Repertorio 238 TRIBUNALE DI ASTI (cfr. all. 05.6)

NOTA: la trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di pignoramento, identificati al Foglio 87, Particella 156 subalterni 2 - 3 - 4 - 5 - 6, pertanto potrà essere cancellata totalmente.

La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall' imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.



ATTI DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili risultano di proprietà della società esecutata nella misura del 100%; di seguito si riporta la cronistoria delle trascrizioni presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: BBBBB

contro: CCCCC

TRASCRIZIONE del 06/12/1990 Registro Particolare 25151 Registro Generale 37587

Titolo: atto Notaio Renato PINI in Carmagnola del 26/11/1990 Rep. 27255/5904 (cfr. all. 05.2)

NOTA: limitatamente a quanto di interesse ai fini del presente procedimento, si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono una porzione dell'originario fabbricato denominato "Cascina Storiacca", la cui compravendita è trattata al punto II° dell'atto di compravendita reperito dalla scrivente presso lo studio del Notaio Pini ed allegato alla presente relazione; di seguito si riporta stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 06.1): II° *"La signora CCCCC vende ed in piena proprietà trasferisce al proprio figlio BBBBB che accetta ed acquista i seguenti fondi rustici in Carmagnola: a) piena proprietà dello stabile denominato "Cascina Storiacca", così censito in Catasto: Foglio 87 n. 81 fabbricato rurale di are 11,17 (undici e centiare diciassette); Foglio 87 n. 7 seminativo di are 8,92 (otto e centiare novantadue) [...].*

Le vendite sono fatte ed accettate a corpo, con tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze inerenti ai fondi in oggetto che vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano [...]".

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: AAAAA (proprietà 1/1)

contro: BBBBB (proprietà 1/1)

TRASCRIZIONE del 27/09/2006 Registro Particolare 29853 Registro Generale 48339

Titolo: atto Notaio Giuseppe VOLPE in Torino del 25/09/2006 Rep. 94255/30492 (cfr. all. 05.3)

NOTA: la compravendita si riferisce alla porzione di immobili identificati catastalmente al Foglio 87 particella 156 subalterni 1 (non oggetto di pignoramento) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 (oggetto di pignoramento). Relativamente al sub. 1 si segnala un'incongruenza nella nota di trascrizione tra quanto indicato nella sezione "B - immobili", in cui il sub. 1 viene identificato in categoria C7 (tettoie), e quanto indicato nella sezione "D - ulteriori informazioni", in cui per lo stesso sub. 1 si legge: "Per quanto riguarda i beni comuni ai quattro fabbricati non censibili: F.87 N. 156 sub 1". Al fine di meglio chiarire il contenuto della nota di trascrizione, l'esperto ha reperito copia dell'atto di compravendita, che viene allegato alla presente relazione e di cui si riporta breve stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 06.2): "Il signor BBBBB o BBBBB vende e trasferisce alla signora AAAAA che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Carmagnola (Torino), Località Cascina Storiacca già Strada Cervirola ora via Savarino c. . 11 (undici), costituiti da una porzione di fabbricato per civile abitazione elevata a due piani fuori terra con adiacenti locali di sgombero, con tre bassi fabbricati nel cortile di pertinenza e scala in comune con l'adiacente fabbricato [...], il tutto entrostante a terreno della superficie di circa metri quadrati 2009 (duemilanove), già distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 87, numeri 7 (sette) e 81 (ottantuno) [...]. Dette unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola come segue:

- per quanto riguarda i beni comuni ai quattro fabbricati non censibili: F. 87 n. 156 sub. 1, Strada Cervirola p. T;
- per quanto riguarda i locali ad uso abitazione: F. 87 n. 156 sub. 3, Strada Cervirola p. T-1 - cat. A/4 - cl. 1 - vani 7,5 - Rendita Euro 271,14;
- per quanto riguarda i locali di sgombero adiacenti i locali abitazione: F. 87 n. 156 sub. 2, Strada Cervirola p. T-1 - cat. C/2 - cl. 2 - mq 117 - Rendita Euro 241,70;
- per quanto riguarda i locali deposito nel cortile: F. 87 n. 156 sub. 4, Strada Cervirola p. T-1 - cat. C/2 - cl. 2 - mq 18 - Rendita Euro 37,18;
- per quanto riguarda il locale autorimessa nel cortile: F. 87 n. 156 sub. 5, Strada Cervirola p. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq 24 - Rendita Euro 106,60;
- per quanto riguarda la tettoia nel cortile: F. 87 n. 156 sub. 6, Strada Cervirola p. T - cat. C/7 - cl. 2 - mq 246 - Rendita Euro 673,36. [...]"

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ

a favore: ZZZZZ (proprietà 1/1)

contro: AAAAA (proprietà 1/1)

TRASCRIZIONE del 14/05/2007 Registro Particolare 15020 Registro Generale 25313

Titolo: atto Notaio Paolo OSELLA in Carmagnola del 17/04/2007 Rep. 46204/21319
(cfr. all. 05.4)

NOTA: la trascrizione si riferisce agli immobili identificati catastalmente al Foglio 87 particella 156 subalterni 1 (non oggetto di pignoramento) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 (oggetto di pignoramento, l'esperto ha reperito copia dell'atto di compravendita, che viene allegato alla presente relazione ed al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 06.3)

3) identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ec.);

I beni oggetto del presente procedimento sono siti nel Comune di Carmagnola (TO), località Cascina Storiacca, già Strada Cervirola, ora via Savarino n° 11.

Per una migliore chiarezza di esposizione, nella presente relazione gli immobili di interesse verranno indicati con le lettere da A a F e specificatamente:

- A. porzione di fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra (F. 87 Particella 156 sub. 3);
- B. porzione di fabbricato adiacente al fabbricato A, originariamente elevato a due piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a stalle ed il primo piano adibito a

fienile, quest'ultimo allo stato quasi totalmente crollato (F. 87 Particella 156 sub.

2);

C. fabbricato nel cortile elevato a due piani fuori terra e destinato a locale di sgombero (F. 87 Particella 156 sub. 4);

D. fabbricato nel cortile destinato ad autorimessa (F. 87 Particella 156 sub. 5);

E. tettoia con porticato, allo stato quasi totalmente crollato (F. 87 Particella 156 sub.

6);

F. area esterna comune ai fabbricati (F. 87 Particella 156 sub. 1).

IDENTIFICAZIONE AI CATASTI ANTICHI

Lo stabile denominato "Cascina Storiacca" è costituito da un gruppo di fabbricati rurali, indicati nella mappa di primo impianto del foglio 87 del Comune di Carmagnola, la cui copia è stata reperita dall'esperto presso il Collegio Geometri di Torino e viene allegata alla presente relazione (cfr. all. 04.10).

L'impianto ambientale è di tipo isolato, con tipologia a schiera doppia disposta secondo l'asse Nord - Sud, confinante ad ovest con il Rivo S. Pietro e con la strada che conduce alla Cascina (la strada è indicata con tratteggio e corrisponde all'odierna via Savarino) e ad est con la Strada Vicinale da Cervirola.

La "Cascina Storiacca" risulta anche censita dal Comune di Carmagnola, che su richiesta della scrivente ha rilasciato copia della scheda n° 2095 dei Complessi singolari censiti in Antichi Catasti (cfr. all. 07.2); dall'analisi del documento si apprende che lo stabile è identificato al nucleo n° 169, originariamente situato in località Salsasio e datato antecedente al 1734.

Dal confronto tra l'estratto di mappa di primo impianto e quello riportato nella scheda n° 2095, emerge che quest'ultimo è successivo al primo, infatti il rilievo effettuato dal Comune di Carmagnola risale agli anni '80, epoca in cui gli originari

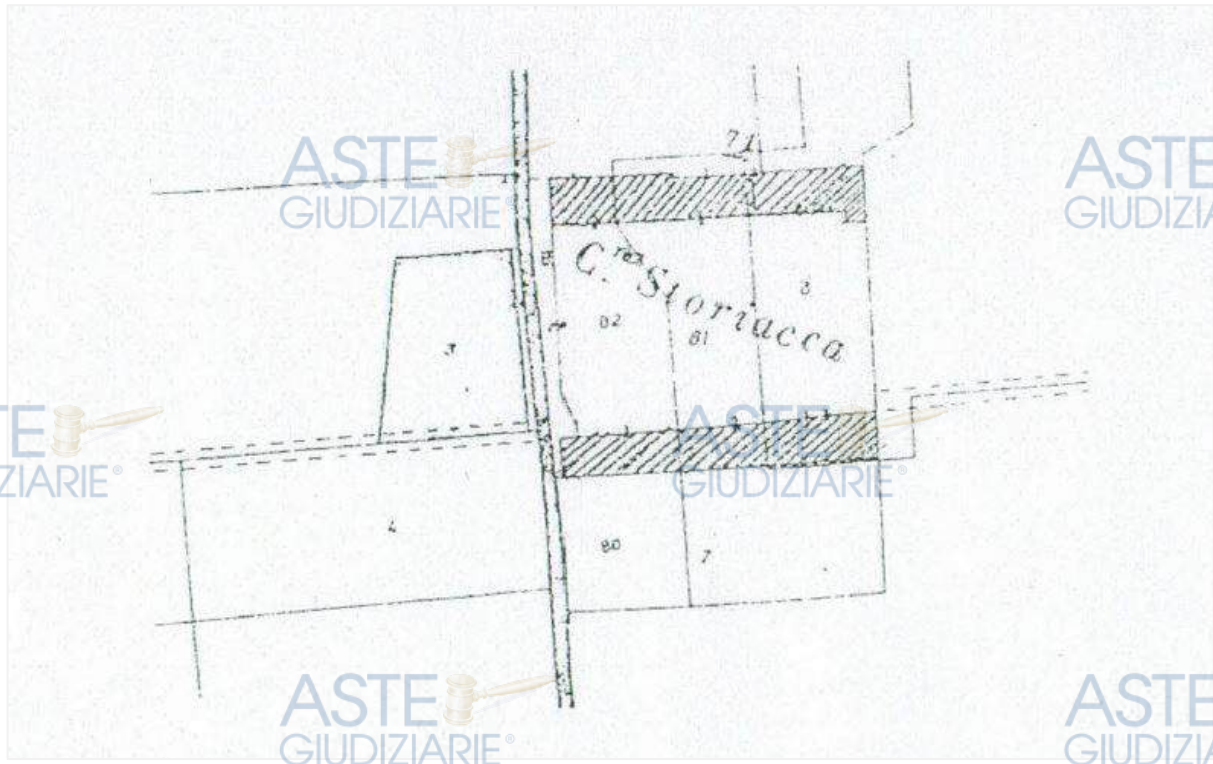
terreni su cui insisteva la Cascina risultano frazionati, e con essi anche la Cascina stessa, che risulta suddivisa in n° 03 porzioni, di cui unicamente quella posta nel mezzo ed insistente sui mappali 7 e 81 risulta di interesse nell'ambito del presente procedimento.

Dal confronto tra le mappe emerge altresì che la strada che da ovest conduceva originariamente alla Cascina Storiacca, risulta prolungata anche sul lato est rispetto a quanto indicato nella mappa di primo impianto, il che risulta coerente con la situazione attuale, in cui il civico numero 11 della via Savarino risulta presente sia in corrispondenza del cancello posto sul lato ovest che su quello posto sul lato est.

Di seguito si riportano l'estratto di mappa di primo impianto e l'estratto di mappa riportato sulla scheda n° 2095:



Stralcio della mappa di primo impianto del foglio 87 del Comune di Carmagnola in cui la Cascina Storiacca risulta indicata con il colore rosa (cfr. all. 04.10)



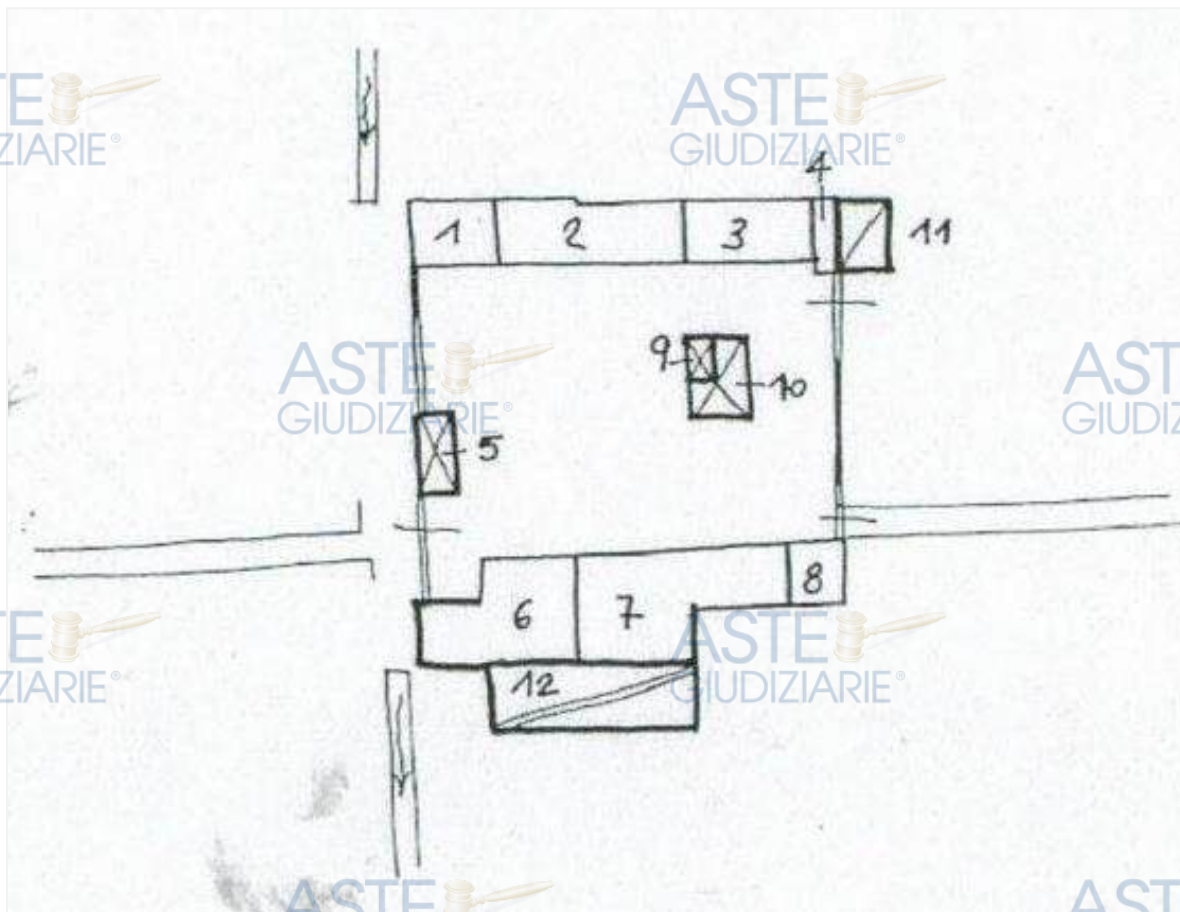
Stralcio dell'estratto di mappa riportata sulla scheda 2095 rilasciata dal Comune di Carmagnola (cfr. all. 07.2)

Infine, con riferimento allo schema grafico dei fabbricati costituenti l'antica Cascina Storiacca ed alle relative tabelle riportanti i dati generali, contenuti nella citata scheda n. 2095 si può riferire che:

- il numero 2, data la sua posizione, rappresenta verosimilmente la porzione di fabbricato di civile abitazione oggetto di pignoramento (indicato con la lettera A nella presente relazione) e l'adiacente fabbricato originariamente adibito a stalla/fienile (di cui la porzione oggetto di pignoramento è indicata con la lettera B nella presente relazione), definiti in tabella "fabbricati accessori originali";
- il numero 9, data la sua posizione, rappresenta verosimilmente il basso fabbricato nel cortile (lettera C nella presente relazione), definito in tabella "fabbricato accessorio vecchio/aggiunto";

– il numero 7, data la sua posizione, rappresenta verosimilmente un fabbricato che comprendeva la tettoia ed il porticato (lettera E nella presente relazione), definito in tabella “fabbricato accessorio originale/alterato”.

Di seguito si riporta stralcio dello schema grafico in parola:



Stralcio dello schema grafico dei fabbricati costituenti l'originaria Cascina Storiacca, riportato nella scheda n° 2095 rilasciata dal Comune di Carmagnola



IDENTIFICAZIONE ATTUALE AL CATASTO TERRENI

L'esperto ha esperito le opportune verifiche presso L'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, reperendo copia della Variazione del 27/09/2005 Pratica TO0380686 (cfr. 04.12), mediante la quale è stata costituita la particella 156 per soppressione dei precedenti mappali 7 e 81, ne consegue che il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento risulta oggi così censito al Catasto Terreni del Comune di Carmagnola (cfr. all. 04.3):

Foglio 87, Particella 156, Ente Urbano, 2009 m²

Coerenze: secondo quanto indicato nell'estratto di mappa (cfr. all. 04.2), la particella 156 confina con i mappali 145, 71, 115, 137, 79 e 82.

Durante il sopralluogo del 14/01/2025 e del successivo accesso forzoso del 25/02/2025 è emersa l'impossibilità di accedere al mappale 156 di interesse attraverso i cancelli posti sui lati ovest ed est in corrispondenza del civico n° 11 della via Savarino presso il quale, secondo quanto indicato negli ultimi due atti notarili (compravendita del 25/09/2006 cfr. all. 06.2 e costituzione della società del 17/04/2007 cfr. all. 06.3) risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in quanto detti cancelli fanno parte delle recinzioni degli immobili insistenti sui mappali 82 ad ovest (di proprietà della società esecutata ma non oggetto di pignoramento) e 137 ad est (di altra proprietà); sul punto si evidenzia inoltre che, dalla lettura dei citati atti notarili, non risultano indicate servitù di passaggio o diritti di qualche genere che consentano l'attraversamento dei terreni confinanti per raggiungere l'area di interesse.

Per tale motivo, l'accesso forzoso del 25/02/2025 è avvenuto da un cancello posto a sud, in corrispondenza dell'area esterna (sub 1) antistante il portico (allo stato

totalmente crollato) dell'originaria tettoia, nella posizione indicata dalla freccia di colore giallo nelle immagini che seguono.

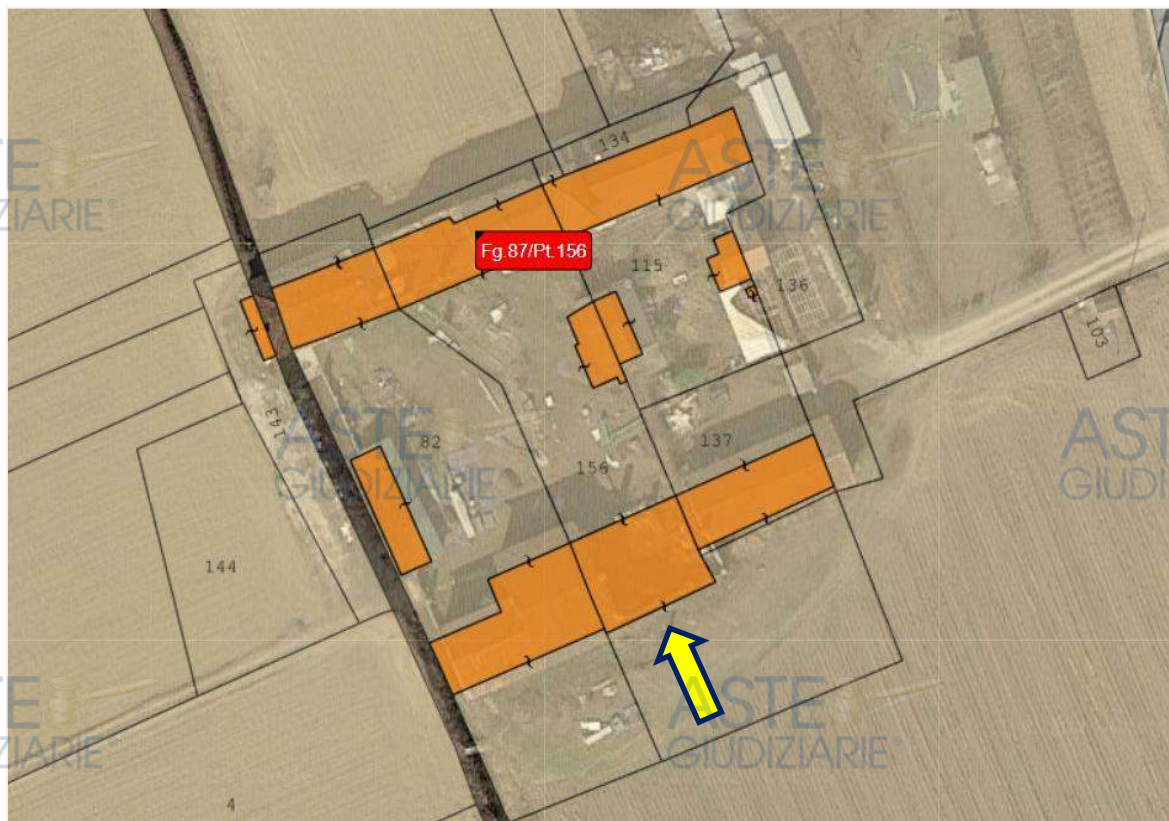
Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene che il mappale 156 su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento risulti sostanzialmente intercluso, in quanto non accessibile dalla via Savarino e raggiungibile unicamente attraversando una porzione di area sterrata, in parte appartenente ad altra proprietà, motivo per cui si ritiene necessaria la costituzione di una servitù di passaggio con ingresso quantomeno da uno dei due citati cancelli posti ad est e ovest.





In alto: estratto di mappa attuale, in cui il contorno di colore rosso evidenzia il mappale 156 di interesse su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento

In basso: sovrapposizione tra la vista satellitare estratta da Google Earth e l'odierna mappa del Catasto Terreni



IDENTIFICAZIONE ATTUALE AL NCEU

L'esperto ha esperito le opportune verifiche presso L' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, reperendo copia della pratica DOCFA relativa alla Costituzione del 18/04/2006 Prot. TO0168860 (n. 3254.1/2006), attraverso la quale gli immobili oggetto di pignoramento sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola (cfr. all. 04.11); di seguito si riportano i dati catastali di ciascun immobile:

Immobile A (cfr. all. 04.6)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 3, Strada Cervirola, piano T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale 192 m², Rendita € 271,14.

Coerenze (da nord in senso orario): area comune sub. 1, vano scala comune con l' unità immobiliare adiacente di altra proprietà; area comune sub. 1; u.i. sub. 2 stessa proprietà.

Immobile B (cfr. all.04.5)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 2, Strada Cervirola, piano T-1¹, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 117 m², Sup. catastale totale 119 m², Rendita € 241,70.

Coerenze (da nord in senso orario): area comune sub. 1; u.i. sub. 3 stessa proprietà; area comune sub. 1; u.i. altra proprietà.

Immobile C (cfr. all. 04.7)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 4, Strada Cervirola, piano T-1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 18 m², Sup. catastale totale 23 m², Rendita € 37,18.

Coerenze (da nord in senso orario): area comune sub. 1, u.i. altra proprietà; u.i. sub. 5 stessa proprietà; area comune sub. 1.

¹ Il piano primo risulta quasi totalmente crollato

Immobile D (cfr. all. 04.8)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 5, Strada Cervirola, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m², Sup. catastale totale 31 m², Rendita € 106,60.

Coerenze (da nord in senso orario): u.i. sub. 4 stessa proprietà; u.i. altra proprietà; area comune sub. 1 a due lati.

Immobile E (cfr. all. 04.9)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 6, Strada Cervirola, piano T, Categoria C/7, Classe 2, Consistenza 246 m², Sup. catastale totale 259 m², Rendita € 673,36.

Coerenze (da nord in senso orario): area comune sub. 1; u.i. altra proprietà; area comune sub. 1; u.i. altra proprietà.

Immobile F (non indicato nell'atto di pignoramento) (cfr. all. 04.4)

Foglio 87, Particella 156, Sub. 1, Strada Cervirola, piano T, BCNC.

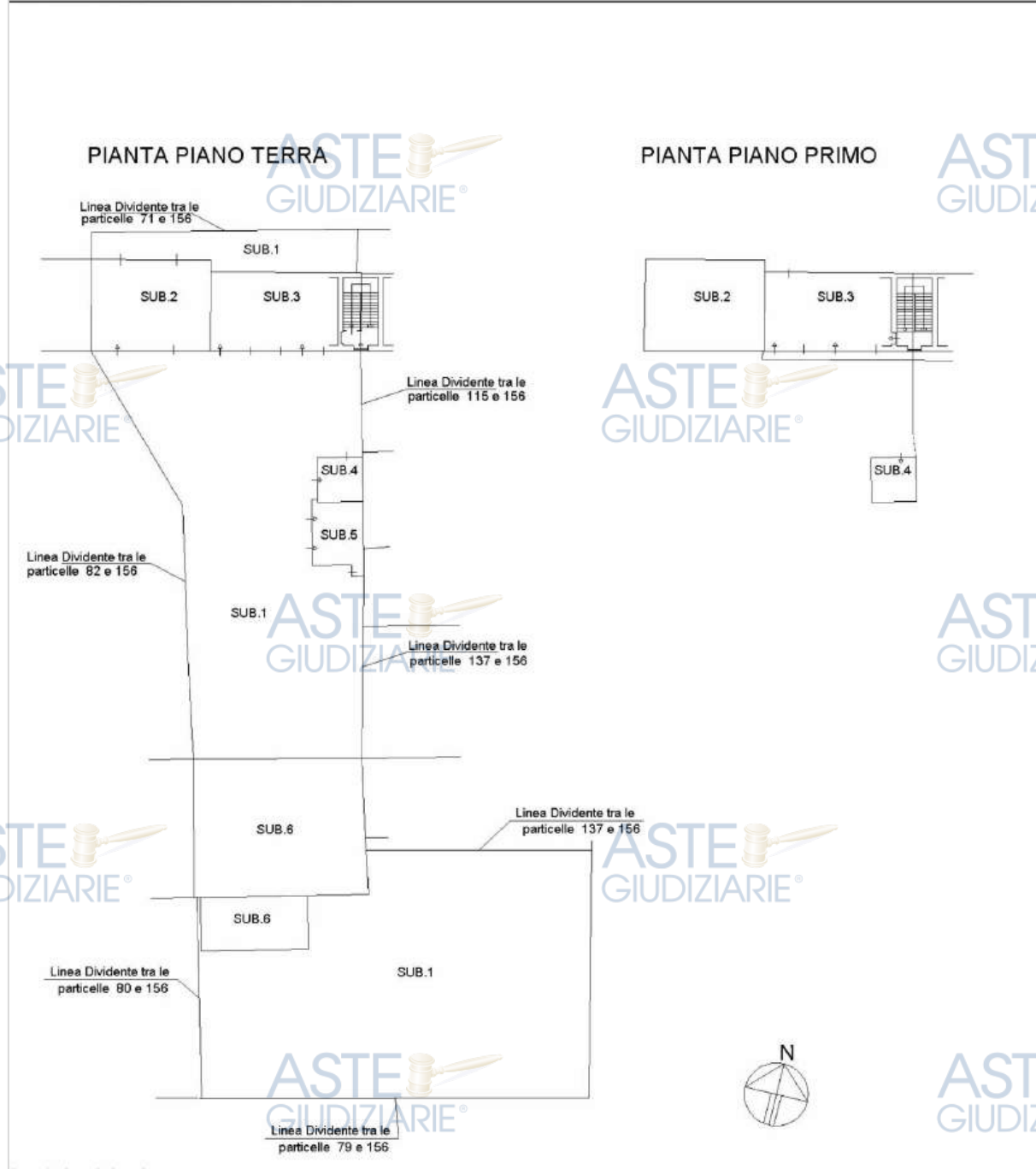
Coerenze porzione a nord (da nord in senso orario): particella 145 altra proprietà; particella 71 altra proprietà; u.i. sub. 3 stessa proprietà; u.i. sub. 2 stessa proprietà; particella 82 stessa proprietà.

Coerenze porzione centrale (da nord in senso orario): u.i. sub. 2 stessa proprietà; u.i. sub. 3 stessa proprietà; particella 115 altra proprietà; u.i. sub. 4 stessa proprietà; u.i. sub. 5 stessa proprietà; particella 137 altra proprietà; u.i. sub. 6 stessa proprietà; particella 82 stessa proprietà.

Coerenze porzione a sud (da nord in senso orario): u.i. sub. 6 stessa proprietà; particella 137 altra proprietà; particella 79 altra proprietà a due lati; particella 82 stessa proprietà.

Di seguito si riporta stralcio dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 04.1):

Comune di Carmagnola	Protocollo n. TO0168860 del 18/04/2006
Sezione: Foglio: 87 Particella: 156	Tipo Mappale n. 380686 del 17/09/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Stralcio dell'elaborato planimetrico

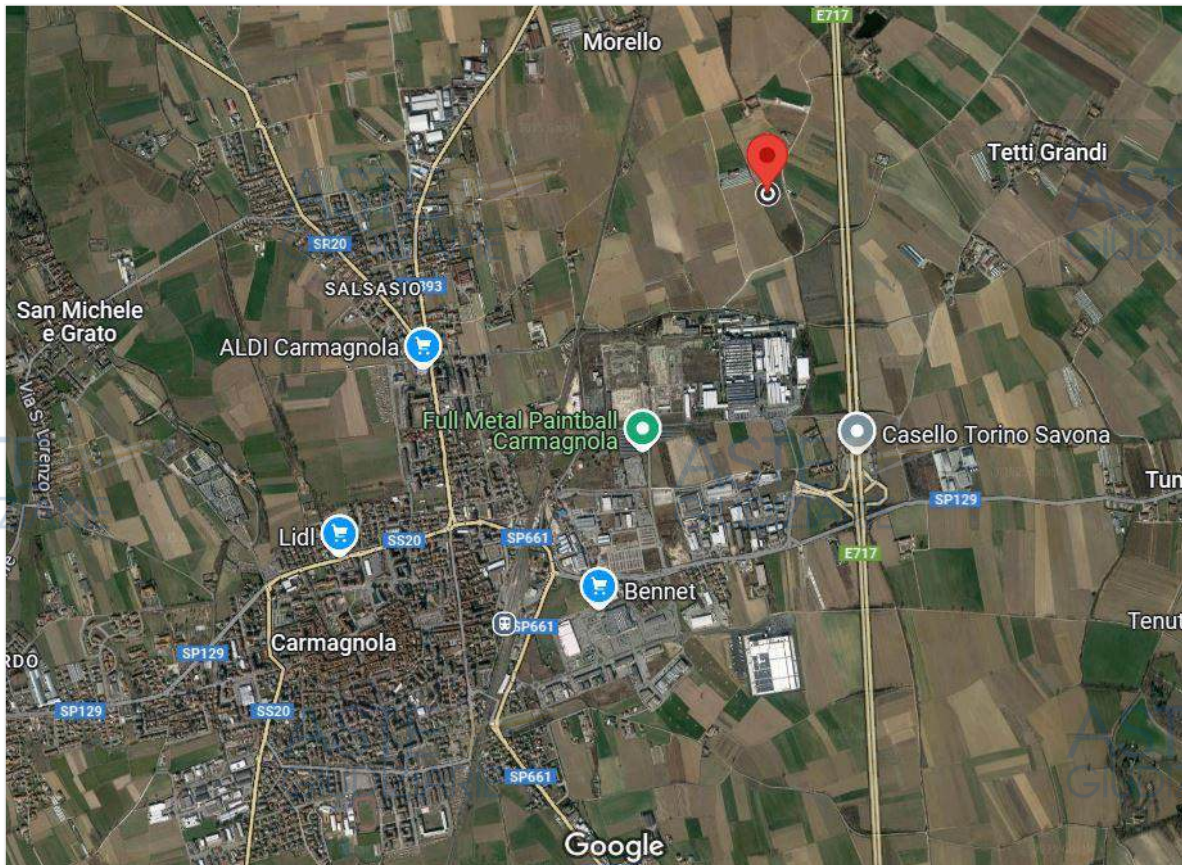


DESCRIZIONE ZONA

I beni oggetto del presente procedimento sono siti nel Comune di Carmagnola (TO), località Cascina Storiacca, già Strada Cervirola, ora via Savarino n° 11.

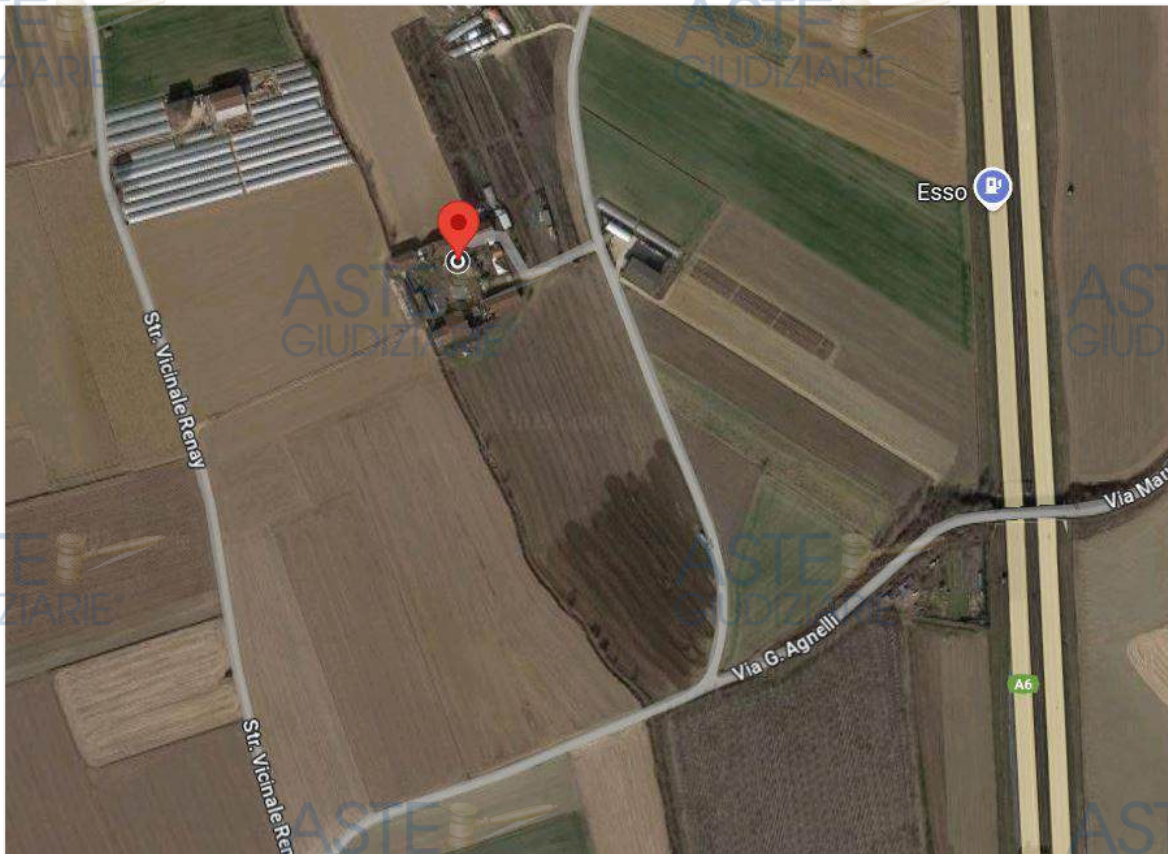
La zona è prevalentemente a carattere agricolo, pertanto è scarsamente urbanizzata e mancano gli allacciamenti alle reti idrica, fognaria, e quelle di distribuzione di energia elettrica e gas.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica della zona di interesse:



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione degli immobili rispetto al centro abitato





Viste satellitari estratte da Google Earth in cui la freccia di colore rosso identifica la posizione degli immobili oggetto di pignoramento





In alto: vista dalla via Savarino ad ovest, che conduce all'antica Cascina Storiacca

In basso: vista del cancello di ingresso lato ovest in corrispondenza del civico numero 11, che risulta chiuso e facente parte della recinzione dei fabbricati (di proprietà della società esecutata ma non oggetto di pignoramento) adiacenti a quelli oggetto di pignoramento



Nel corso del primo sopralluogo del 14/01/2025, era possibile constatare che gli immobili oggetto di pignoramento risultavano in pessimo stato di conservazione, alcuni dei quali quasi totalmente crollati, e che nell'area esterna risultavano accumulate numerose macerie e materiali di scarto di origine principalmente edilizia, come documentato dalle immagini di seguito riportate; in quell'occasione, il proprietario dell'immobile adiacente riferiva che quasi ogni giorno venivano scaricate presso il sito una gran quantità di macerie che successivamente venivano bruciate e che per tale motivo lo stesso in passato aveva già segnalato la situazione alle autorità competenti, pertanto l'esperto chiedeva alla Polizia Municipale copia della documentazione relativa alla segnalazione riferita, che viene allegata alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 03) e di cui si riporta breve stralcio dei contenuti: *"Al momento dell'ispezione del cortile, gli operanti hanno accertato la presenza di materiale di vario genere: materiale edile, legna, rifiuti vari, plastica, un'autovettura abbandonata, cavi elettrici, tegole, vetro, frammenti di struttura plastica fibrosa forse eternit, in diversi mucchi accumulati. Alcuni mucchi emanavano odore di bruciato non di giornata, ma riconducibili almeno al giorno prima"*.

Infine, si segnala che durante la compilazione del verbale di accesso forzoso effettuato in data 25/02/2025 (cfr. all. 02), il citato vicino di proprietà riferiva che il sig. DDDDD, socio della società esecutata, aveva posizionato una recinzione con rete oscurante intorno al cancelletto di ingresso al vano scala comune.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 14/01/2025 e dell'accesso forzoso del 25/02/2025:





Viste dell'area esterna alla data del sopralluogo del 14/01/2025





In alto: vista della facciata esterna dell'immobile "A", sulla destra è presente la porzione di fabbricato di altra proprietà (facciata di colore rosso) con il quale condivide il vano scala comune

In basso: vista della recinzione con rete oscurante, posizionata intorno al cancelletto di ingresso al vano scala comune (a sx) e vista dell'ingresso al vano scala comune dall'immobile adiacente di altra proprietà (a dx)



DESCRIZIONE IMMOBILE A (F. 87 Particella 156 sub. 3)

Porzione dell'antico fabbricato rurale adibito a civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e composto da due camere e cucina al piano terra e da due camere al piano primo. Le altezze nette variano da 3,40 a 3,90 m circa al piano terra e da 3,15 m a 3,45 m circa al piano primo. E' presente un balcone lungo il prospetto sud, al quale si accede dal vano scala in comune con l'adiacente porzione di fabbricato di altra proprietà posta sulla destra. Il fabbricato presenta struttura portante in mattoni pieni, soffitti piani o a voltini a seconda del locale, con solai in legno e mattoni e tetto con struttura in legno e copertura in coppi. I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico/cotto/legno a seconda del locale, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e persiane a doppia anta in legno, le porte esterne ed interne sono in legno, il balcone esterno presenta piano calpestabile in materiale verosimilmente lapideo e ringhiera in ferro.

Non sono presenti impianti ed il tutto si presenta in pessimo stato di manutenzione, con estese e profonde lesioni che interessano quasi tutte le murature perimetrali e con i solai sfondati in alcuni punti ed ammalorati a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica:





In alto: vista della facciata dell'immobile "A", confinante sulla destra con la porzione di immobile di altra proprietà (facciata di colore rosso) e sulla sinistra con la porzione di immobile "B"

In basso: vista dell'interno della prima camera al piano terra adiacente al vano scala



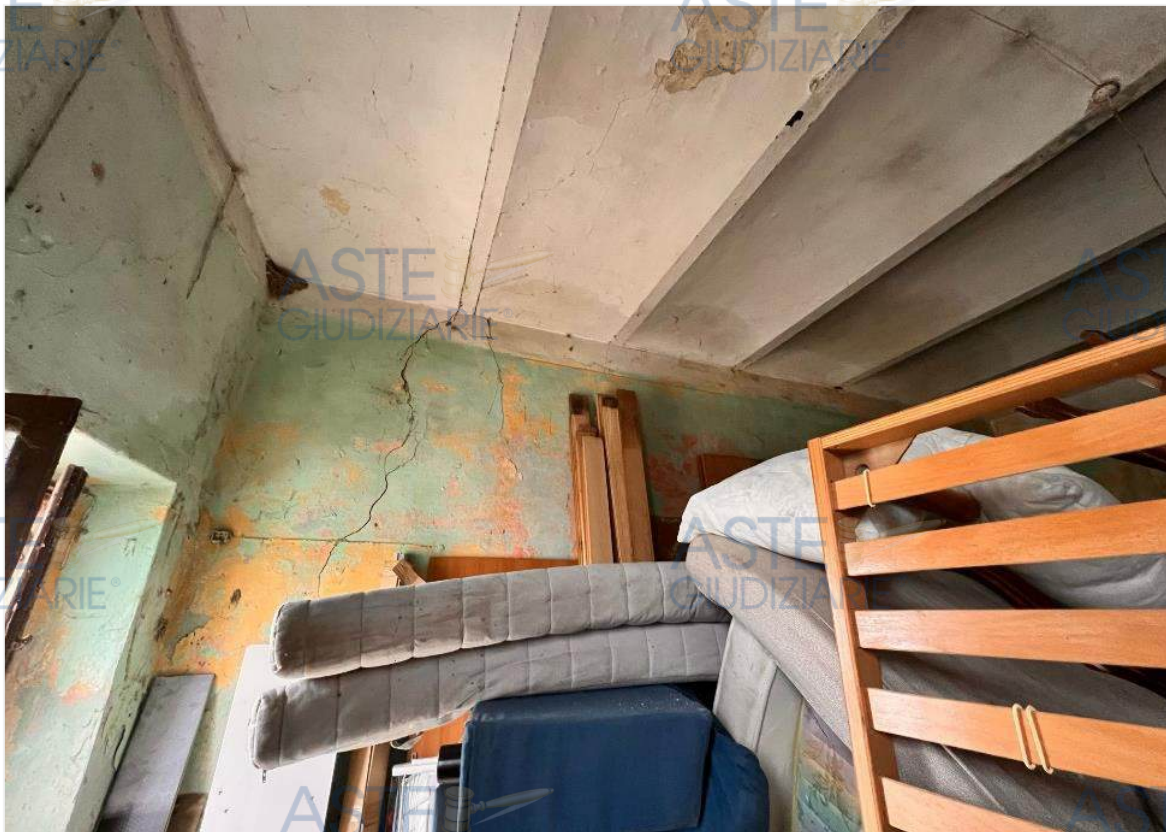


Viste della seconda camera al piano terra



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Viste del locale denominato cucina al piano terra





In alto: particolare delle cattive condizioni del soffitto della cucina

In basso: particolare del pavimento (a sx) e delle fessurazioni presenti nelle pareti della cucina





Viste della prima camera al primo piano, con ingresso dal balcone e dal vano scala (freccia di colore rosso)





In alto: vista della seconda camera, con ingresso dal balcone e comunicante con la prima camera

In basso: particolari del dislivello tra il piano pavimento della camera ed il piano di calpestio del balcone (a sx) e delle lesioni presenti nelle pareti perimetrali (a dx)





Viste del pessimo stato di conservazione del soffitto, in alcuni punti mancante, con conseguente vista del tetto





In alto: vista balcone che conduce alle camere

In basso: vista dell'interno del vano scala in comune con l'adiacente porzione di immobile di altra proprietà



DESCRIZIONE IMMOBILE B (F. 87 Particella 156 sub. 2)

Porzione di fabbricato adiacente al fabbricato A, accatastato come locale deposito/sgombero, originariamente composto da quattro campate ed adibito a stalla al piano terra ed a fienile al piano primo, quest'ultimo quasi totalmente crollato.

Secondo quanto indicato nella planimetria catastale, la porzione di immobile oggetto di pignoramento termina in corrispondenza della mezzeria del pilastro terminale della seconda campata. Al piano terra è presente un unico ampio locale voltato, le murature sono in mattoni pieni e il piano pavimento principalmente in laterizi, sono presenti due finestre sulla parete nord ed una sulla parete sud, con serramenti in legno e prive di vetri, la porta di ingresso è in legno a doppio battente, il soffitto è in condizioni di degrado avanzato a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dal piano primo, del quale rimangono unicamente i pilastri nella facciata sud e parte della muratura perimetrale della parete nord, il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica:



Vista della facciata sud della porzione di fabbricato "B", che termina in corrispondenza della mezzeria del pilastro terminale della seconda campata (linea di colore giallo)





Altra viste della facciata sud (in alto) e particolare del portone di ingresso (in basso)





Viste dell'interno del piano terra verso la porta di ingresso (in alto) e verso il fondo del locale (in basso)



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE IMMOBILE C (F. 87 Particella 156 sub. 4)

Piccolo fabbricato nel cortile, elevato a due piani fuori terra e destinato a locale deposito secondo quanto indicato nella planimetria catastale. Le murature sono in mattini pieni, la copertura in coppi, la porta di ingresso è in legno, le aperture delle finestre sono prive di serramenti, il solaio al piano terra è a voltini con altezza in chiave di 2,35 m circa. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo a causa della mancanza della scala esterna a pioli e della presenza di numerose macerie e materiali di scarto poste a ridosso della parete.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica:



Vista del prospetto ovest dove si trova la porta di ingresso al piano terra





In alto: vista del prospetto nord

In basso: particolari dell' ingresso al piano primo mediante scala esterna a pioli (a sx) e della porta di ingresso al piano terra (a dx)





Viste dell'interno del piano terra



DESCRIZIONE IMMOBILE D (F. 87 Particella 156 sub. 5)

Basso fabbricato destinato ad autorimessa, che presenta pareti in muratura, soletta di copertura in cls o materiale similare, due portoni di ingresso a doppio battente in materiale metallico posti in corrispondenza della parete ovest, serramenti delle finestre in legno con vetri semplici e pavimento in battuto di cemento, l'altezza netta è di 2,75 m circa.

A ridosso del prospetto sud è presente una latrina, il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Si segnala che relativamente a tale fabbricato, il tecnico comunale durante il colloquio con la scrivente ha riferito che tale manufatto non potrà essere oggetto di sanatoria in quanto non appartenente all'impianto originario e che pertanto dovrà essere rimosso.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica:



Vista della facciata ovest con i doppi portoni di ingresso





In alto: vista del prospetto sud con la latrina a ridosso della parete

In basso: vista dell'interno



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Altre viste dell'interno del locale



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE IMMOBILE E (F. 87 Particella 156 sub. 6)

Antica tettoia con porticato appartenenti all'impianto originario, allo stato quasi totalmente crollati e di cui permangono unicamente alcune porzioni dei pilastri e delle murature perimetrali; dalle indicazioni desumibili dalla visura e dalla planimetria catastale, il fabbricato originario aveva una superficie di 259 m² ed un'altezza media di 7,45 m, con il porticato posto a sud ed un portone di ingresso che dal porticato conduceva all'interno della tettoia, tale ingresso è stato utilizzato durante l'accesso forzoso per accedere all'interno dell'area.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica:





Viste della tettoia dall'esterno (in alto) e dall'interno dell'area (in basso); la freccia di colore giallo indica il portone utilizzato durante l'accesso forzoso del 25/02/2025 per accedere all'area interna





In alto: vista della facciata sud della tettoia, con portone di ingresso dal portico non più esistente
In basso: vista della tettoia dal terreno adiacente



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE IMMOBILE F (F. 87 Particella 156 sub. 1)

Area esterna comune a tutti gli immobili A - B - C - D - E precedentemente descritti, la cui descrizione è già stata trattata alle pagine 22 e 23 della presene relazione, alle quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

4) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

Il debitore è la denominata ZZZZZ che alla data del pignoramento risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento per la quota del 100%.

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errinei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla verifica della documentazione in atti, l'esperto può riferire che i dati indicati nell'atto di pignoramento consentono di identificare correttamente gli immobili oggetto del procedimento, infatti l'indirizzo "Strada Cervirola" indicato nel documento (e relativa nota di trascrizione) corrisponde all'antica strada che originariamente conduceva alla Cascina Storiacca e che risulta indicata nella mappa di primo impianto come "Strada Vicinale da Cervirola", rappresentando pertanto la storia catastale del compendio pignorato.



6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Come riferito alla pag. 16 della presente relazione, dalle verifiche esperite presso L'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, emerge che gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati per la prima volta al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola a mezzo di pratica DOCFA di Costituzione del 18/04/2006 Prot. TO0168860 (n. 3254.1/2006); dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti del NCEU ed i rilievi metrici effettuati, l'esperto può riferire quanto segue:

- Immobile A (F. 87 Particella 156 sub. 3): risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU;
- Immobile B (F. 87 Particella 156 sub. 2): il piano terra risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU mentre il piano primo risulta quasi totalmente crollato;
- Immobile C (F. 87 Particella 156 sub. 4): risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU;
- Immobile D (F. 87 Particella 156 sub. 5): risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU, con la precisazione che non è stato possibile verificare la presenza della finestra sulla parete nord a causa della grande quantità di materiale accatastato a ridosso della parete stessa;
- Immobile E (F. 87 Particella 156 sub. 6); risulta quasi totalmente crollato.

Relativamente agli immobili B ed E che, come descritto al punto 3) della presente relazione, appartengono all'antica Cascina Storiacca e che allo stato si presentano quasi totalmente crollati, si è ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento delle relative planimetrie catastali in quanto dette planimetrie rappresentano il primo



(ed unico) documento che fornisce informazioni in merito alla conformazione degli immobili stessi.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

Al fine di conoscere le caratteristiche dell'area di interesse, l'esperto ha reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso l'Ufficio Area Tecnica - Settore Gestione del Territorio del Comune di Carmagnola (cfr. all. 07.1); dal documento emerge che il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 87 mappale 156 ricade in:

- IIB1 - Aree agricole produttive (art. 77.1 Nda);
- Parte VD - Complessi singolari censiti in Antichi Catasti (art. 8.2 Nda);
- Parte VG - Aree di rispetto paesaggistico e ambientale (art. 8.5 Nda);
- VA - Fasce di rispetto ai corsi d'acqua (art. 8.9 Nda).

Secondo quanto appreso a seguito dell'incontro con l'Ufficio Tecnico Comunale, il corso d'acqua denominato Rio San Pietro, posto ad ovest dei fabbricati costituenti l'antica cascina, è vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 ed esiste una fascia di rispetto di 150 m.

Inoltre, l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio Edilizio, reperendo copia del Permesso di Costruire n° 1278 del 01/04/2008, rilasciato a seguito di richiesta del 17/12/2007 prot. 48070 per "recupero ai fini abitativi di fondo rustico", che si allega alla presente relazione (cfr. all. 07.3); tale permesso è stato successivamente annullato a seguito della Determinazione 116 della Ripartizione



Urbanistica Edilizia Privata e Politiche Ambientali, in conseguenza della richiesta del 25/03/2009 della società esecutata che ne comunicava la rinuncia con conseguente richiesta di rimborso degli oneri di urbanizzazione versati.

Non sono presenti certificati di agibilità.

Su richiesta dell'esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inoltre chiarito che:

- in sede di presentazione di nuovo progetto verrà richiesta dall'UTC, nonché dalla Commissione Paesaggistica, la ricostruzione degli immobili ad oggi quasi totalmente crollati (piano primo immobile "B" e tettoia + porticato immobile "E"), nel rispetto delle caratteristiche originarie del fondo rustico appartenente all'Antico Catasto, con oneri stimati non inferiori a 7 €/m² oltre al costo di costruzione non stimabile allo stato;
- rispetto allo stato di progetto riportato nel PdC annullato, oggi l'UTC potrebbe richiedere soluzioni differenti con oneri non inferiori a 19 €/m³ oltre ai costi di costruzione non stimabili allo stato;
- sarà necessaria la verifica dei parcheggi, da realizzarsi secondo l'art II c. II 2 e 3 dell'allegato 2 alle NDA;

Dal raffronto lo stato di fatto indicato nella tavola allegata al PdC n° 1278/2008 annullato ed i rilievi metrici effettuati, l'esperto può riferire quanto segue:

- Immobile A (F. 87 Particella 156 sub. 3): la disposizione e conformazione dei locali risulta conforme, con la precisazione che alcune misure rilevate non corrispondono con quelle riportate nella citata tavola;
- Immobile B (F. 87 Particella 156 sub. 2): la disposizione e conformazione del piano terra risulta conforme, con la precisazione che alcune misure rilevate non corrispondono con quelle riportate nella citata tavola, mentre per il piano primo nulla si può riferire in quanto risulta quasi totalmente crollato e pertanto non rilevato;

- Immobile C (F. 87 Particella 156 sub. 4): nulla su può riferire in quanto non rappresentato nella tavola, con la precisazione che in sede di presentazione di nuovo progetto potrebbe verosimilmente esserne richiesta la demolizione in quanto il fabbricato non appartiene all'impianto originario;
- Immobile D (F. 87 Particella 156 sub. 5): nulla si può riferire in quanto non rappresentato nella tavola, con la precisazione che l'UTC ne richiederà quasi certamente la demolizione in quanto non rispetta l'art II c. II 12 e 13 dell'allegato 2 alle NDA;
- Immobile E (F. 87 Particella 156 sub. 6): nulla si può riferire in quanto risulta quasi totalmente crollato e pertanto non rilevato.

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento descritte nella presente relazione, della loro ubicazione e della scarsa commerciabilità dei fabbricati adibiti a deposito/box auto in maniera disgiunta dall'immobile ad uso abitativo, si ritiene opportuno prevedere un piano di vendita costituito da un lotto unico che comprenda tutti gli immobili nonché l'area esterna comune.



10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, secesso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

Tutti gli immobili oggetto del presente procedimento risultano pignorati per la quota del 100%.

Relativamente all'area esterna comune, si richiama interamente quanto indicato alle pagine 3 e 4 del punto 2) della presente relazione.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L.18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Durante il sopralluogo del 14/01/2025 e del successivo accesso forzoso del 25/02/2025 nessuno era presente presso il sito di interesse, tuttavia il sig. EEEEE, proprietario della porzione di immobile confinante, riferiva che quasi ogni giorno venivano scaricate presso il sito una gran quantità di macerie principalmente di origine edilizia che poi venivano bruciate, a tal proposito si rimanda alla lettura della Relazione di Servizio del 20/01/2025 della Polizia Municipale (cfr. all. 03).

Dalle verifiche esperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, non emergevano contratti di affitto/comodato registrati in capo ai beni oggetto della presente relazione.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle verifiche esperite non emergono ulteriori vincoli rispetto a quelli già indicati nell'ambito della risposta al quesito 8) che precede.

14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili non sono costituiti in condominio

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento [...]; proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del presente procedimento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili per la determinazione grafica delle superfici commerciali sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU, da cui si ricavano le seguenti superfici, da ritenersi indicative e non vincolanti:



Immobilie A: 187 m²;

Immobilie B PIANO TERRA: 96 m²;

Immobilie C: 23 m²;

Immobilie D: 31 m²;

Immobilie E: non rilevato in quanto crollato.

Area esterna comune F: 50 - m²².

Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni il più possibile omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione; le verifiche sono state condotte presso i principali Osservatori e borsini del settore immobiliare nonché presso le agenzie immobiliari di zona, da cui si ottengono i valori unitari di seguito indicati:

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) 2° sem. 2024
- microzona catastale 4 - zona suburbana- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: € / m² 700 ÷ 1.050;
- Osservatorio FIAIP - semicentro, periferia, frazioni - unità immobiliari indipendenti da ristrutturare € / m² 500 ÷ 900;
- Media agenzie immobiliari di zona per rustici da ristrutturare € / m² 195.
- Media agenzie immobiliari di zona per locali deposito € / m² 200.

² Tenuto conto che l'area esterna non è recintata e pertanto non è stato possibile verificarne la dimensione, si considera la differenza tra la superficie del terreno indicata nella visura catastale (2009 m²) e la superficie occupata dai fabbricati A-B-C-D oggetto di pignoramento (240 m² circa), con esclusione dell'immobile E quasi totalmente crollato; ne consegue una superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998, considerando l'area esterna come pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare principale nella misura del 10% (fino alla superficie dei vani principali) e del 2 % per la superficie eccedente tale limite.



Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo come di seguito riportato.

STIMA IMMOBILE A (F. 87 Particella 156 sub. 3)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile descritte nella presente relazione, si ritiene corretto attribuire un valore unitario di €/m² 150, da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$187 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 28.000,00 \text{ € (euro ventottomila/00).}$$

Trattandosi di vendita giudiziaria, si considera prudentialmente una riduzione del 10% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi, ne consegue il seguente più probabile valore di mercato:

$$28.000 \text{ €} - 2.800 \text{ €} = 25.200,00 \text{ € (euro venticinquemiladuecento/00).}$$



STIMA IMMOBILE B (F. 87 Particella 156 sub. 2)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile descritte nella presente relazione e, in particolare, dello stato fatiscente in cui versa, si ritiene corretto attribuire un valore unitario di €/m² 50, da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$96 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 4.800,00 \text{ € (euro quattromilaottocento/00).}$$

Trattandosi di vendita giudiziaria, si considera prudenzialmente una riduzione del 10% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi, **ne consegue il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:**

$$4.800 \text{ €} - 480 \text{ €} = 4.300,00 \text{ € (euro quattromilatrecento/00).}$$

STIMA IMMOBILE C (F. 87 Particella 156 sub. 4)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile descritte nella presente relazione e, in particolare, del suo scarso valore storico e della possibilità che l'UTC ne richieda la demolizione, si ritiene corretto attribuire un valore unitario di €/m² 50 da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$23 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 1.150,00 \text{ € (euro millecentocinquanta/00).}$$

Trattandosi di vendita giudiziaria, si considera prudenzialmente una riduzione del 10% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi, **ne consegue il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:**

$$1.150 \text{ €} - 115 \text{ €} = 1.000,00 \text{ € (euro mille/00).}$$



STIMA IMMOBILE D (F. 87 Particella 156 sub. 5)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile descritte nella presente relazione e, in particolare, della possibilità che l'UTC ne richieda la demolizione, si ritiene corretto attribuire un valore unitario di €/m² 50, da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$31 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 1.550,00 \text{ € (euro millecinquecentocinquanta/00).}$$

Trattandosi di vendita giudiziaria, si considera prudenzialmente una riduzione del 10% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi,

ne consegue il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$1.550 \text{ €} - 155 \text{ €} = 1.400,00 \text{ € (euro millequattrocento/00).}$$

STIMA IMMOBILE E (F. 87 Particella 156 sub. 6)

Tenuto conto che il fabbricato risulta quasi totalmente crollato, non si ritiene di poter procedere alla stima dell'immobile attribuendo allo stesso un valore unitario al mq, pertanto si terrà conto della sua superficie, indicata nella visura catastale, nell'ambito della stima dell'area esterna.

STIMA AREA ESTERNA COMUNE F (F. 87 Particella 156 sub. 1)

Tenuto conto del carattere di pertinenzialità dell'area esterna, si ritiene opportuno attribuire alla sua superficie commerciale il valore unitario di €/m² 150, da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$50 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 7.500,00 \text{ € (euro settemilacinquecento/00).}$$

Trattandosi di vendita giudiziaria, si considera prudenzialmente una riduzione del 30% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi



e per tenere conto della pulizia del sito dai materiali di scarto descritti alla pagina 22

della presente relazione, **ne consegue il probabile valore di mercato pari a:**

7.500 € - 2.250 € = 5.000,00 € (euro cinquemila/00).

16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale a quale è soggetto

Nel caso di specie si ritiene verosimile una vendita esente Iva e soggetta ad imposta di registro, da determinarsi in base alla tariffa prevista dalla normativa vigente, fatto salvo diverso parere del Delegato alla vendita in funzione delle modalità di aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento.

17) accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili; si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile "A" ad uso civile abitazione, pertanto in ossequio al quesito l'esperto ha provveduto alla redazione del documento, che viene allegato alla presente relazione (cfr. all. 08).

Con riferimento agli altri immobili oggetto di pignoramento, l'esperto riferisce quanto segue:

- Immobile B (F. 87 Particella 156 sub. 2): trattasi di fabbricato adibito a deposito ed in condizioni fatiscenti, pertanto non necessita di APE;
- Immobile C (F. 87 Particella 156 sub. 4): trattasi di fabbricato adibito a deposito pertanto non necessita di APE;
- Immobile D (F. 87 Particella 156 sub. 5): trattasi di fabbricato adibito a box auto pertanto non necessita di APE;
- Immobile E (F. 87 Particella 156 sub. 6): trattasi di fabbricato adibito a tettoia ed in condizioni fatiscenti, pertanto non necessita di APE;

Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore rassegna la presente Relazione e rimane a disposizione per ogni incombenza.

Con ossequio.

Torino, 21 marzo 2025

L'Esperto stimatore

arch. Leila SAVIO



ALLEGATI:

- n° 01) Visura camerale, certificato di residenza e raccomandate inviate;
- n° 02) Verbale di accesso forzoso del 25/02/2025;
- n° 03) Documentazione Polizia Municipale;
- n° 04) Documentazione acquisita presso il N.C.E.U.;
- n° 05) Documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di TO 2;
- n° 06) Atti notarili;
- n° 07) Certificato di Destinazione Urbanistica e documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Carmagnola;
- n° 08) Attestato di Prestazione Energetica;
- n° 09) Documentazione fotografica;
- n° 010) Planimetrie.

